



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 marca 2025 r.

Poz. 1129

ZARZĄDZENIE NR 392/2025 PREZYDENTA MIASTA MIELCA

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Ustalam miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec w wysokości 5,00 zł (słownie: pięć złotych, 00/100).

2. Ustalam miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali objętych najmem socjalnym, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote, 00/100).

3. Ustalam miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote, 00/100).

4. Integralną część niniejszego zarządzenia stanowi uzasadnienie.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Miejskiej Urzędu Miejskiego w Mielcu.

§ 3. Traci moc Zarządzenie Nr 1468/2022 z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Prezydent Miasta Mielca

dr Radosław Swół

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego organ wykonawczy gminy, w myśl przyznanych mu kompetencji, ustala stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Dotychczasowy sposób kształtowania wysokości stawki czynszu najmu (brak cyklicznych regulacji jej wysokości) doprowadził do sytuacji, w której rosnące z każdym rokiem budżetowym koszty utrzymania zasobu przekroczyły osiągnięte dochody z tytułu czynszu najmu. Obowiązująca w latach 2012-2022 stawka bazowa czynszu za 1 m² wynosiła 3,05 zł, a od 2023 roku do chwili obecnej ustalona jest na poziomie 4,00 zł. Jak wynika z art. 9 ust. 5 ww. ustawy w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, co oznacza, że z otrzymywanych dochodów z czynszu najmu właściciel reguluje wszelkie inne koszty związane z utrzymaniem lokalu (np. fundusz remontowy, koszty eksploatacji, podatek od nieruchomości, remonty, ubezpieczenie nieruchomości itp.). Podejmowane na przestrzeni ostatnich dwunastu lat przez wspólnoty mieszkaniowe uchwały w sprawie podwyżek opłat z tytułu funduszu remontowego i kosztów eksploatacji już od kilku lat powodują dysproporcję w relacji wysokość stawki czynszu i obowiązujące opłaty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co wiąże się z koniecznością pokrycia pozostałych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu z innych środków. Również otrzymywany dochód z czynszu najmu lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Mielec nie jest w stanie zbilansować kosztów bieżącego utrzymania tych lokali i budynków coraz częściej, ze względu na stan techniczny, wymagających bardziej kompleksowych remontów.

Zgodnie z zasadami ustalania stawki czynszu najmu, wynikającymi z art. 8a i 9 ww. ustawy, ustalenie wyższej stawki czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a wysokość tej stawki w skali roku nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co dla Gminy Miejskiej Mielec wynosi 16,18 zł/ m². Równocześnie, jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, uregulowanie na wyższym poziomie stawki czynszu należy uznać za uzasadnione. W związku z tym ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec w wysokości 5,00 zł.